



Città di Saronno

Provincia di Varese

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO SITO IN SARONNO VIA RANDACCIO 30

Il giorno del mese di..... dell'anno..... avanti a me, notaio in nato a il e residente a in via nella mia qualità di sono personalmente comparsi i Sigg.ri:

a) Sig. nato a il residente a in via il quale interviene nella sua qualità di in esecuzione della Deliberazione Consiliare n. del di seguito per brevità denominato "Comune";

b) Sig. Borroni Giorgio, nato a Saronno (VA) l'8 Febbraio 1958, residente a Saronno in Viale Prealpi al n. 9, il quale interviene nella qualità di Proprietario (codice fiscale: BRRGRG58B08I441C di seguito per brevità denominato Attuatore.

PREMESSO

1. che il Sig. Borroni Giorgio è proprietario dell'area sita nel Comune di Saronno, contraddistinta al Catasto Terreni di Varese al Fg. 3 Sez. SA, nel modo seguente:

Fog 3 mapp. are R.D.L. R.A.L.

della superficie reale complessiva di mq. 1.162.87 inclusa nel perimetro del Piano Attuativo denominato VIA RANDACCIO 30;

2. che la suddetta area sopra indicata, nel vigente PGT del Comune di Saronno, approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9/10/2013 ricade nella zona Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina, con i seguenti parametri urbanistici:

P.G.T. VIGENTE:

- Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina art. 17 e scheda d'ambito n. 3 delle Norme di Piano Delle Regole
- IC 40% o esistente
- If 0.40 mq/mq, o esistente
- Altezza Massima mt. 25 H
- Norme Particolari: edifici non residenziali SL incrementata del 50%

3. che l' Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano Attuativo in dataprot.
4. che con deliberazione di n. del è stato adottato il Piano di cui trattasi;
5. che detto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione n. dele con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione.

6. che l'area da lottizzare non è sottoposta a vincoli ai sensi della L. 1497/39 e dell'art. 1, della legge 08.08.1985 n. 431, come ripresi nel Codice dei beni culturali e del paesaggio – D. Lgs. 42/2004;
9. che il progetto di Piano Attuativo, redatto dall'Architetto Antonio Mazzola, con studio in Rovellasca (CO) Via Monte Grappa n. 49, per conto dell'Attuatore, è composto dai seguenti elaborati:

1. tav. 1: Estratti di Mappa – PGT – Piano dei Servizi – Individuazione dei vincoli – Sensibilità Paesagistica – Fattibilità geologica;
2. tav. 2: Calcoli planivolumetrici e verifica degli Indici Urbanistici;
3. tav. 3: Superficie area a misura particolare;
4. tav. 4: Volumetria Esistente;
5. tav. 5: Verifica Indici Urbanistici: Superficie Coperta – S.L.;
6. tav. 5A: Verifica Indici Urbanistici: Quota Parcheggi – Drenante – Coeff. BAF;
7. tav. 6: Planimetria Generale: stato di fatto – Sezioni A-A e B-B;
8. tav. 7: Planimetria Generale: stato modificato – Sezioni A-A e B-B;
9. tav. 8: Piante;
10. tav. 9: Prospetti e Sezione;
11. tav. 10: Schema Reti Tecnologiche;
12. tav. 11: Fotoinserimenti;
13. Relazione Tecnica
14. tav. 12: Opere a scomputo oneri
15. Computo metrico estimativo
16. Schema di Convenzione

10. che il progetto di P.A. prevede:

Superficie complessiva del P.A. (St)	mq. 1.162,87
Superficie totale in cessione	mq. 0,00
Superficie da monetizzare	mq. 468,45
Superficie da monetizzare (posti auto mancanti)	mq. 133,75
Superficie edificabile (Sf)	mq. 1.172,77
S.L.P. complessiva di progetto	mq. 1.170,59
così ripartita:	
per destinazione residenziale	mq. 1.170,59
per destinazione non residenziale	mq. 0,00
Superficie coperta	mq. 319,33
Superficie drenante	mq. 438,01

11. che il P.A. sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa;
12. che il Piano Attuativo risulta conforme: alle previsioni del PGT vigente.; al Regolamento Edilizio; al Regolamento d' Igiene;
13. che la procedura di approvazione del P.A. cui si riferisce la presente convenzione è quella indicata dall'art. 14 della L.R. 12/2005

14. che il testo della convenzione, approvato con deliberazione di comunale, deve essere stipulato con atto pubblico con la partecipazione del Sindaco o di chi sia legittimamente delegato a rappresentare il Comune di Saronno, e che quindi la convenzione deve essere trascritta nei Registri della Proprietà Immobiliare a cura del Comune ed a spese dell'Attuatore;
15. che la proprietà indicata in premessa ha espressamente dichiarato di conoscere gli obblighi posti a suo carico per l'attuazione degli interventi, in conformità alle direttive del Piano Attuativo stesso, alla presente convenzione ed alle disposizioni legislative vigenti;
16. che l'Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo:

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo definitivo e vincolante per l'Attuatore, i quali dichiarano di obbligarsi per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo:

Art. 1 - Valore giuridico delle premesse.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 2 - Oggetto della convenzione ed autorizzazione

Il Comune di Saronno autorizza il piano Attuativo con le delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati progettuali citati al punto 9 delle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di 3.511,77. mc per destinazione residenziale.

Anche ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 resta salva la facoltà per l'Attuatore, senza necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della slp complessiva ammessa dal piano e comunque della prevalenza della destinazione principale, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 3 - Attuazione del Piano Attuativo e durata della convenzione.

Ogni intervento sulla proprietà oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza degli Attuatori dovrà essere oggetto di preventivo permesso di costruire da rilasciarsi in base a progetto, che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalla presente convenzione nonché dalle vigenti leggi urbanistiche.

La durata della convenzione è fissata in anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione della presente convenzione; in fase di rilascio del Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, le quantità e le verifiche saranno più precise e rappresenteranno il progetto definitivo e potranno variare nel limite e nel rispetto degli indici generali sopracitati e delle norme del PGT vigente.

Art.4 - Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard urbanistici

Preso atto che l'Attuatore non è in grado di cedere gratuitamente, come da art. 5, la superficie da destinare alle opere di urbanizzazione.; rilevato che la superficie minima da destinare a standard prevista dalla normativa vigente è pari a 468,45.mq. e rilevata l'impossibilità di reperire idonee aree per coprire tale fabbisogno;

Vista la deliberazione C.C. n 43 del 30/06/2008 e l'art. 46 della L.R. 12/2005 l'Attuatore corrisponde contestualmente al presente atto la somma di €42.160,50

(EUROQUARANTADUEMILACENTOSESSANTA/50) pari a 90 €/mq per la ZONA 2) a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard. ($Mq. 468.45 \times € 90.00 = € 42.160,50$)

Art. 5 – Monetizzazione di superficie posti auto - art.17 NDP comma 5

Preso atto che l'Attuatore non è in grado di soddisfare integralmente quanto previsto dall'art. 17 NDP comma 5 del Vigente PGT: carenza di n. 5 posti auto rispetto a quanto richiesto dalla normativa, vista l'impossibilità di reperire idonee aree per coprire l'intero fabbisogno:

Vista la deliberazione C.C. n 43 del 30/06/2008 e l'art. 46 della L.R. 12/2005 l'Attuatore corrisponde contestualmente al presente atto la somma di €.12.037,50 (EURODODICIMILATRENTASETTE/50) pari a 90 €/mq a titolo di monetizzazione della realizzazione dei posti auto. ($n.10.70 \times mq.12.5 = mq.133,75 \times € 90.00 = € 12.037,50$)

Art.6 –Opere di urbanizzazione primaria extra comparto

Premesso che gli importi relativi ai precedenti art. 4 e art. 5 sommano a €. 54.198,00 (EUROCINQUANTAQUATTROMILACENTONOVANTOTTO/00) e seguito della richiesta dell'Amministrazione Comunale di optare per la realizzazione contestuale all'intervento edilizio privato di opere di interesse pubblico, destinando la somma preventivata di cui sopra, totalmente o in parte, a tale scopo, l'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, per un importo totale di €. 45.444,93 (EUROQUARANTACINQUEMILAQUATTROCENTOQUARANTAQUATTRO/93), le opere di riqualificazione della contigua Via Concordia (tratto tra Via Randaccio e Via Alliata) meglio identificate negli allegati elaborati: 14 (tav. 12 opere a scomputo oneri) e 15 (Computo metrico estimativo) che fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art.7 – Monetizzazione degli importi non scomputati con opere

L'Attuatore si impegna a versare la quota residuale non utilizzata per la realizzazione di opere di cui al precedente Art. 6 pari a €. 8.753.07 (OTTOMILASETTECENTOCINQUANTATRE/07) risultanti da(€ 54.198,00- €. 45444,93= €. 8.753.07) contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

Art.8 – Controllo sulla progettazione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo

L'Attuatore si impegna a predisporre, a propria cura e spese il progetto esecutivo delle opere di cui all'Art.6 entro sei mesi dal rilascio del Permesso di Costruire; la realizzazione ed il conseguente fine lavori dovrà avvenire entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione del progetto esecutivo.

In conformità col DPR 380/2001, c. 2bis art. 16, le opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri non sono soggette a gara di appalto pubblica, in quanto l'importo di tali opere risulta sotto la soglia di cui al D.Lgs. 50/2016 art. 35. Le opere a scomputo verranno quindi appaltate direttamente dall'Attuatore ed eseguite da Impresa individuata dallo stesso.

Il controllo sull'esecuzione dei lavori, sarà effettuato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante la nomina di un collaudatore in corso d'opera, eventualmente anche professionista esterno al personale dipendente dell'Ente, con oneri a carico dell'Attuatore. Il Comune si Impegna a nominare il collaudatore a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e a notiziarne tempestivamente l'Attuatore.

Art. 9 - Collaudo

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri, dovrà avvenire in conformità al progetto esecutivo assentito.

Dall'avvenuta ultimazione dei lavori di dette opere l'Attuatore darà immediata notizia, in modo formale e per iscritto al Comune. Il quale disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico dell'opera dichiarata ultimata. Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato, previa successiva messa in mora da parte dell'Attuatore per un ulteriore periodo di 30giorni, l'obbligazione relativa all'opera ultimata – salvo che il ritardo dipenda

da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili – s’intenderà adempiuta ed i titoli delle relative garanzie saranno restituiti all’Attuatore che si impegna , sin da ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere la opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e – in ogni modo - perfettamente utilizzabili. Gli oneri professionali connessi sono da intendersi già compresi tra i compensi dovuti per il collaudo in corso d’opera.

Art. 10 – Oneri ed opere di Urbanizzazione Primaria

L'Attuatore si impegna a versare la quota di competenza, dagli oneri di Urbanizzazione Primaria dovuti al rilascio del permesso di costruire o SCIA in alternativa al PDC relativo agli interventi previsti nel presente piano, determinabili preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011 -, in €. 36.873,58 (EUROTRESEIMILAOTTOCENTOSETTANTATRE/58)..come di seguito specificato:

residenza (vol.) mc 3.511,77 x 10,50 €/mc = €36.873,58

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio del permesso di costruire o SCIA in alternativa al PDC anche in relazione alle possibili variazioni di utilizzo cubatura.

Art. 11 - Oneri ed opere di Urbanizzazione Secondaria

L'Attuatore si impegna a versare la quota di competenza gli oneri di Urbanizzazione Secondaria dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al PDC, relativi agli interventi previsti nel presente piano e preventivamente determinati, in base a quanto stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 04/04/2011, in complessivi €. 71.113,33 (EUROSETTANTUNMILETRECENTO/99) come di seguito specificato:

residenza (vol.) mc. 3.511,77 x 20,25 €/mc = €71.113,33

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio del permesso di costruire o SCIA in alternativa al PDC anche in relazione alle possibili variazioni di utilizzo cubatura.

Art. 12 - Contributo relativo al costo di costruzione

L'Attuatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione degli edifici, che verrà determinato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al permesso di costruire, nei tempi e con le modalità previste dalla determinazione R.G. attualmente in vigore.

Art. 13 – Garanzie finanziarie

Il Comune da atto che l'Attuatore a titolo di garanzia per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche dagli aventi causa hanno versato la somma di €. 49.989,42 (QUARANTANOVEMILANOVECENTOOTTANTANOVE/42) comprensiva dell'importo IVA 10% (€. 45.444,93 + 4.544,49 = €.49.989,42) , per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri (in denaro contante o in titoli di stato o con lettera fidejussoria di Istituto di Credito o Assicurativo) pari al 100% degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di cui all'Art. 6 della presente convenzione , oltre all'aliquota Iva nell'aliquota corrente alla stipula del presente atto.

L'Attuatore riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 14 . Lo svincolo delle polizze avverrà ad avvenuto certificato di collaudo e consegna delle opere.

Art. 14 – Sanzioni

L'Attuatore riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della cauzione indicata nell'Art. 13 della presente convenzione, nelle casse comunali a titolo di penale e la sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione al Piano Attuativo: in tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia delle concessioni edilizie in corso e risulterà impedito il rilascio di altri permessi di costruire oltre al pagamento della somma citata penale.

L'autorizzazione al Piano Attuativo riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso che il Comune vi abbia già provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la presentazione di una nuova garanzia fidejussoria,

Art. 15- Altre spese

L'Attuatore riconosce che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che saranno a carico dell'Attuatore.

Art. 16- Validità

La validità della presente convenzione è di 10 anni dalla stipula, fermo restando che l'edificazione avverrà nel rispetto delle vigenti norme.

Art. 17 - Clausola generale

Per quanto non espressamente disciplinato nella presente Convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge.

Ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, art. 18 si allega a quest'atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Saronno il prot.

Le parti dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.

Tutte le aree in cessione descritte sono cedute libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie, ce possono essere pregiudizievoli per il Comune.

Art. 18 - Clausola compromissoria

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al competente Foro di Busto Arsizio.

Art. 19 - Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché i previsti stipulanti atti di cessione gratuita delle aree, si convengono a totale carico dell'Attuatore, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

Art. 20- Normativa di riferimento

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

Letto, confermato e sottoscritto

Saronno, li

IL COMUNE

L'ATTUATORE